Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Nadine Lia

B.A; LL.M (Kent); LL.D; Barrister at Law (England & Wales)

Avviz Numru: 88/2018NL

William England (306574M) bhala l-Amministratur ta' *'Madliena Village Owners' Association – Phase I'*

vs

Pierre Faure'

Illum 4 ta' Ottubru 2022

Il-Qorti:

Rat l-avviz tar-rikorrent ppresentat nhar l-10 ta' April 2018 fejn ir-rikorrent, fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur ta' *Madliena Village Owners' Association – Phase I,* talab lill-Qorti tikkundanna lil-intimat ihallas is-somma ta' €8,545.00 rapprezentanti bilanc ta' sehemu mill-kontribuzzjonijiet kondominali pendent mill-2016 sad-data tal-avviz, rigwardanti l-appartamenti 707 u 708, MAdliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, bl-imghax legali mill-iskadenzi rispettivi sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez kontra l-intimat, li minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat ir-risposta tal-intimat Pierre Faure' tal-1 ta' Ottubru 2018 fejn eccepixxa (i) fl-ewwel lok, ir-rikorrent ghandu jgib il-prova tar-rapprezentanza tieghu tal-*Madliena Village Owners' Association – Phase I*, kif debitament registrata mal-awtorita' kompetenti (ii) fil-mertu, it-talbiet attrici, kif mitluba huma infondati fil-fatt u fid-dritt u mhux gustifikati, u ghandhom ghalhekk jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, stante illi l-appartamenti citati, jikkostitwixxu residenza/entita' wahda; (iii) illi dan l-istat ta' fatt, del resto huwa wkoll ufficjalment rikonoxxut bhala tali, u dan, kif ser jigi ppruvat. Kwindi, l-obbligazzjonijiet tal-intimat ghandhom jigu delineati u rispekkjati f'dan is-sens. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif ippresjeduta permezz tad-digriet ta' l-1 ta' Jannar 2020 mill-Prim Imhallef Emeritus Joseph Azzopardi LL.D.[1]

Rat illi waqt l-udjenza tat-18 ta' Gunju 2019 r-rikorrent iddikjara li m'ghandhux aktar provi xi jressaq.

Rat illi waqt l-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2021 l-intimat indika li ma kellux aktar provi xi jressaq.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet tal-4 ta' Mejju 2022.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha in atti;

Rat l-atti kollha;

[1] Folio 85 ta' l-atti processwali

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza u ma jirrizultax illi saret xi talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza jew li hemm xi impediment iehor ghall-ghoti tas-sentenza illum;

Provi

Fid-deposizzjoni tieghu, ir-rikorrent William England jghid li huwa amministratur tal-kumpless imsejjah 'Phase I' f'Madliena Village, Madliena. Hu jikkonferma li l-intimat ghandu zewg appartamentei, ossija 707 u 708 fil-kompless u ilu snin twal jipprova li minflok ihallas kontribuzzjoni ta' zewg appartamenti, ihallas ta' wiehed biss. Jghid li dan is-suggett kien tqajjem f'*Annual General Meeting* tat-22 ta' Ottubru 2012 – u cioe' qabel il-hatra tar-rikorrent – u f'dik il-laqgha, il-vot kien kontra li l-intimat ihallas kontribuzzjoni ta' appartament wiehed, flok tnejn.

L-attur ipprezenta kopja tal-minuti tal-laqgha tat-22 ta' Ottubru 2012, kopja tal-hatra tieghu qua amministratur, u l-fatturi kollha relattivi ghat-talba tieghu f'din il-kawza.

Rat ukoll ix-xhieda ta' Pierre Faure' fejn hu kkonferma li l-appartamenti xtrahom f'zewg okkazzjonijiet separati, wiehed 4 snin wara l-ewwel wiehed. Hu jghid li kien talab permess lill-amministrazzjoni sabiex jikkonvertihom f'appartament wiehed, u wara li accettaw, hekk ghamel. Hu jghid li fil-fatt, huwa bidel il-metres tad-dawl u tal-ilma u llum hemm biss wiehed tad-dawl u wiehed tal-ilma li jservu l-appartamenti mghaqqdin f'wiehed. Hu jargumenta li hu kien gab l-approvazzjoni verbali tal-amministrazzjoni tal-blokk qabel zmien l-attur, fejn kienu qalulu (skond il-konvenut) li ladarba l-fond ikun residenza wahda, hu jhallas kontribuzzjoni wahda.

Hu jargumenta wkoll li anke l-penthouses tal-istess kumpless huma maghmula minn zewg units, izda mghaqqdin f'wiehed, tant li ghandhom zewg numri interni. Madankollu, jghid il-konvenut, huma jhallsu kontribuzzjoni wahda.

Ikkunsidrat

Issa jirrizulta li l-fatturi prezentati mill-attur jirrigwardjaw, kwantu ghas-somma ta' €5,250 ghall-appartament numru 708 u s-somma ta' €4,295 ghall-appartament numru 707. It-total ghalhekk huwa ta' €9,545 li jeccedi t-talba b'€1,000. Madankollu, jirrizulta li hemm zewg fatturi, wahda ghal kull apparatment, fis-somma ta' €500 kull wahda, li jirrigwardjaw Awwissu 2018 it-tnejn li huma. Peress li t-talba giet prezentata f'April 2018, dawn il-fatturi ser jigu skartati.

Jibqa' kontestat, pero', il-principju ta' x'ghandu jhallas il-konvenut. Issa huwa minnu, kif sewwa jghid l-avukat difensur tal-attur, li kien hemm decizjoni tal-laqgha generali fl-2012, li fiha l-konvenut kien qajjem il-kwistjoni odjerna. Il-votanti pero', kienu vvutaw 17 kontra l-proposta tal-konvenut, u 13 favur, filwaqt li wiehed astjena.

Issa pero', din il-Qorti tqis li l-proposta maghmula mill-konvenut, lura fl-2012, kienet ressaq proposta sabiex jigi regolat <u>it-tqassim tal-ispejjez fir-rigward tal-partijiet komuni</u>.

Skond **l-artikolu 24 (1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta** jinghad hekk:

24. (1) Jistgħu jintgħamlu regoli biex jirregolaw l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula għar-rigward tal-partijiet komuni. Dawk ir-regoli jistgħu wkoll

jinkludu regoli għaż-żamma tad-dekor tal-condominium u regoli li jolqtu t-tmexxija tiegħu.

Issa l-**artikolu 22 (7) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta** jistabbilixxi dawk id-decizjonijiet li jehtiegu vot ta' zewg-terzi tal-*condominii* sabiex jigu approvati.

Fil-fatt, dan l-artikolu jghid hekk:

(7) Dawk id-deċiżjonijiet li jolqtu –
(a) it-tneħħija tal-amministratur; jew
(b) kull proċediment ġudizzjarju dwar xi ħaġa li tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet tal-amministratur; jew
(ċ) l-egħmil ta' tiswijiet straordinarji; jew
(d) l-egħmil ta' kull tibdil fil-partijiet komuni msemmija fl-artikolu 8(1); jew
(e) l-approvazzjoni jew l-emenda tar-regoli msemmija fl-artikolu 24, għandhom ikunu biss validi jekk dawn jiġu approvati minn għadd ta' condomini li jkunu jirrappreżentaw mhux inqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa.

Issa kif del resto jikkonferma l-attur, l-istatut (skond hu) ma jghid xejn dwar meta zewg appartament jinghaqdu f'wiehed u x'jigri dwar it-tqassim tal-ispejjez kondominali f'dawk l-istanzi.

Li kieku kien hekk, ifisser li dak li kien qed jaghmel Faure', kien il-proposta ta' regola gdida ghat-tqassim tal-ispejjez kondominali f'kaz li zewg oqsma separate jigu mghaqqda f'wiehed, liema regola, proprju minhabba li ma kienx hemm zewg terzi li vvutaw mod, jew iehor, ma ghaddietx. Gjaladarba, skond l-attur, l-istatut ma jistabbilixxi xejn dwar sitwazzjonijiet hekk, il-kwistjoni ghalhekk baqghet ma gietx risolta.

Kien imbaghad l-attur li ipproceda kontra l-konvenut assumendo li l-appartamenti huma tnejn, u konsegwentement, l-ispejjez kondominali huma doppji.

Din il-Qorti rat l-istatut tal-Assocjazzjoni mertu ta' din il-kawza, li minnu nnifsu jirriproduci hafna mit-test tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Fost ohrajn, l-istatut jirriproduci t-test tal-**artikolu 2 (2) tal-Kap. 398** li jghid hekk: "*Ghall-finijiet ta' dan l-Att, condominus tfisser is-sid ta'* ***<u>qasam separat</u>*** *u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-uzufruttwarju tal-istess qasam*". Fit-test Ingliz, din id-disposizzjoni taqra li condominus huwa *"the owner of a* ***<u>separate unit</u>***<u>…"</u>**.**

Sussegwentement, l-istess Att jghid (**artikolu 6 (1)**) li "*[k]emm-il darba ma jkunx hekk jirrizulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni <u>ghandhom jitqiesu bhala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati</u>.*"

Issa din il-Qorti ftit li xejn tista' tinterpreta l;-kelma "oqsma separati". M'hemmx dubju li l-legislatur kien qed ifisser '*a separate residential unit*'. La darba zewg oqsma separati saru <u>wiehed</u>, is-*separate residential unit* issa sar wiehed, mhux tnejn.

Din il-Qorti ssib konfort ukoll fil-logika, in kwantu l-ispejjez kondominali huma intizi biex ikopru l-uzu ta' l-oqsma separati tal-partijiet komuni. Wiehed logikament jifhem ghalfejn zewg appartamenti separati, b'zewg utenti separati (forsi anke zewg familji), ihallsu kull wiehed mizata ghall-uzu tal-lift, jew ghat-tindif tal-komun – anke jekk jinsabu fuq l-istess indana. Dana l-ghaliex hemm zewg nuclei ta' persuni li qed juzaw, indipendement minn xulxin, il-partijiet komuni tal-condominium. Jekk dawk iz-zewg apparatmenti, izda, isiru

wiehed, b'mod formali u ufficjali, u b'hekk l-uzu tal-partijiet komuni jigi ridott ghal nukleju ta' persuni wiehed, si intende li l-mizata tal-uzu tkun wahda.

Naturalment, u anke b'mod logiku, dan ma ghandux japplika ghal dawk l-ispejjez li jehtiegu element ta' kejl – bhal per ezempju xi xoghol ta' zebgha tal-partijiet komuni. Jekk, per ezempju, persuni takkwista 4 appartamenti f'zewg sulari, f'blokk ta' tmien appartamenti – wiehed ma jistax jippretendi li jhallas sehem wiehed minn 5 ghaz-zebgha tal-komun jekk effettivament l-appartamenti tal-condominus ikopru (f'termini ta' kejl) nofs il-blokk.

Izda f'dan il-kaz, il-fatturi ma jindikawx li dak li qed jigi mitlub hija xi spiza li effettivament giet imkejla. Pjuttost jidher li huma *fees* fissi li gew mitluba ugwalment lil kulhadd.

Ghalhekk, fid-dawl ta' dak li hawn fuq inghad, din il-Qorti qeghda tilqa' t-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' €4,750 – spejjez kondominali dovuti mill-konvenut ghall-appartament numru 708 (li llum jinkorpora mieghu l-appartament 707), u dan sa April 2018 in kwantu tqis li l-konvenut, sid tal-appartamenti originarjament bin-numri 707 u 708, huwa llum sid u ghalhekk *condominus* ta' qasam wiehed minkejja li jinkorporaw dawk li originarjament kienu zewg appartamenti.

Din il-Qorti taghmilha cara li mhijiex tidhol fil-mertu ta' spejjez li ghandhom jigu mkejjla jew li jirrigwardjaw l-*area* tal-*units* separati izda qeghda merament tiddeciedi t-talba tal-attur nomine fir-rigward tal-kwistjoni ta' jekk il-proprjeta' tal-konvenut tikkostitwix *unit* wiehed jew tnejn.

F'dan ir-rigward, u fid-dawl ta' dak li jghid l-Att dwar il-Condominia, din il-Qorti tqis li l-proprjeta' tal-konvenut tikkonsisti f'proprjeta' wahda ghall-finijiet u l-effetti tal-ligi.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talba attrici billi, **tilqa'** t-talba attrici in parte, tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' €4,750. Fic-cirkostanzi, tikkundanna lill-konvenut ihallas l-imghaxijiet mid-data tal-avviz promotur sal-hlas effettiv. Spejjez tal-kawza jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr. Nadine Lia
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur